



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Värnhem 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Värnhem 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Edit Eva Maria Blomstrand	Ledamot
Nebojsa Boban	Ledamot
Fredrik Anders Niklas Fyhr Johansen	Ledamot
Nadja Pernilla Lindblad	Ledamot
Pontus Mattias Nyman	Ledamot

Johanna Ericson	Suppleant
Adam Henrik Thorp	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Fredrik Anders Niklas Fyhr Johansen och Pontus Mattias Nyman.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Mauritzon	Ordinarie Extern	EY
----------------	------------------	----

Valberedning

Daniel Mattsson
Arian Ratkoceri

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Värnhem 1	2007	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus.

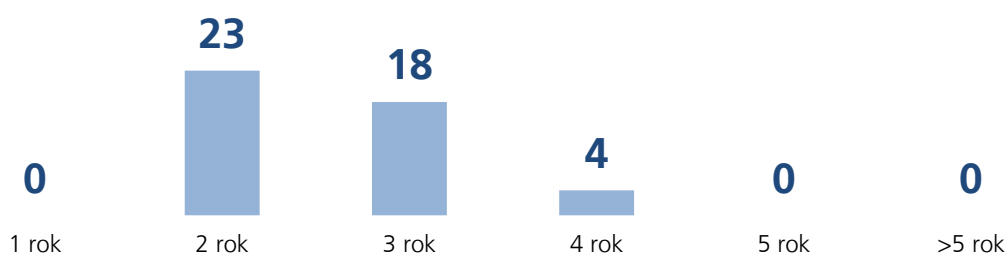
Värdeåret är 1975.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 478 m², varav 3 815 m² utgör lägenhetsyta och 663 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tobak- och spelbutik	75 m ²	2021-11-30
Värnhems cyklar	328 m ²	2019-12-31
Värnhems falafel	55 m ²	2019-09-30
Chaplin grill	76 m ²	2022-11-30
Värnhems pizzeria	65 m ²	2019-09-30
Afrikansk affär	64 m ²	2020-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tobak	Har ökat sin butiksyta till 75 kvm under 2016
Chaplin grill	Har ökat sin butiksyta till 76 kvm under 2016

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya ytterportar i ek	2018	beställt november 2017
Nytt låssystem, porttelefoner och tvättbokningssystem	2018	
OVK	2017	genomförd i januari 2017
Ny tvättmaskin	2014	Ny tvättmaskin
Nytt torkskåp	2013	Nytt torkskåp till tvättstugan
Underhåll av takrännor	2012 - 2014	Nya hängrännor
Byte av plåttak	2012 - 2014	Plåtbyte samt målning
Installation av bredband Ownit	2011 - 2012	
Sotning av ventilationskanaler	2010	
Byte av dagvattenpumpar källare	2007	Två nya pumpar installerade
Renovering av soprum	2007	
Renovering tvättstuga	2007	Totalrenovering
Spolning av avloppsstammar	2007	
Elstambyte	1985 - 1986	
Rörstambyte	1985 - 1986	
Nyinstallation hiss	1985	Lundavägen samt Östervärnsg. 2B
Renovering av balkonger	1985	
Omputsning av fasad	1985	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nytt värmesystem	2019	
Nya innergårdsdörrar	2019	
Innergården	2020	Dränering, miljöhus, miljö

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC AB

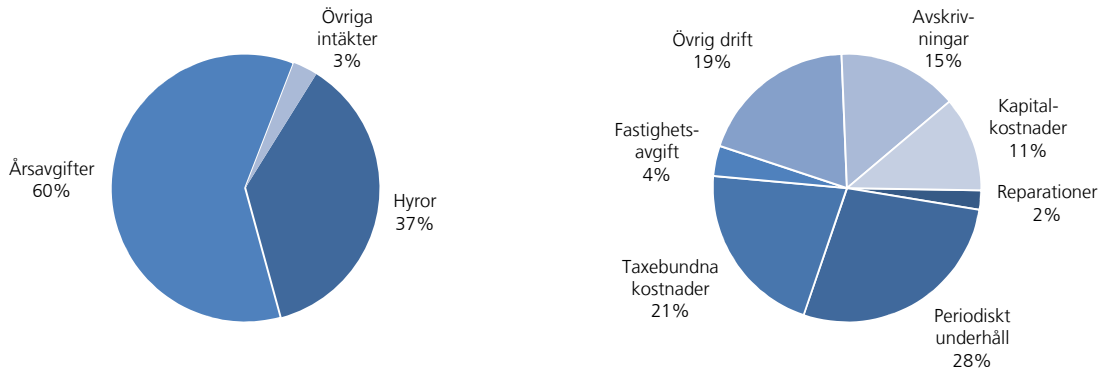
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 154 572	5 107 768
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 779 563	3 819 414
Finansiella intäkter	601	-402
Minskning kortfristiga fordringar	5 735	0
Medlemsinsatser	2 436 000	1 745 000
Ökning av kortfristiga skulder	361 597	0
	6 583 496	5 564 012
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 723 353	1 821 328
Finansiella kostnader	419 809	439 989
Ökning av kortfristiga fordringar	0	12 545
Minskning av långfristiga skulder	677 780	2 177 780
Minskning av kortfristiga skulder	0	65 566
	3 820 942	4 517 208
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 917 126	6 154 572
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 762 554	1 046 804

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningsstorlek, se fondnoten.
- * Amorteringen på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- * En hyresrätt har omvandlats till bostadsrätt och såldes i oktober.
- * Nya ekportar till trappuppgångarna på utsidan av huset har installerats
- * Ett elektroniskt tvättbokningssystem samt taggar till tvättsugan och de nya portarna har installerats
- * Ett nytt porttelefonsystem har installerats

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st
Överlåtelse under året: 7 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	662	657	646	585
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 335	1 373	1 337	1 682
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 747	10 944	11 578	12 321
Elkostnad/m ² totalyta	25	22	20	18
Värmekostnad/m ² totalyta	108	105	105	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	26	25	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	94	98	228	260
Soliditet (%)	61	60	57	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	103	1 024	628	717
Nettoomsättning (tkr)	3 760	3 813	3 734	3 808

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 815 m² bostäder och 663 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	53 854 869	1 458 745	0	52 396 124
Upplåtelseavgifter	4 258 123	977 255	0	3 280 868
Fond för yttre underhåll	2 947 443	627 764	-198 098	2 517 777
S:a bundet eget kapital	61 060 435	3 063 764	-198 098	58 194 769
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-892 600	-627 764	1 222 164	-1 487 000
Årets resultat	103 373	103 373	-1 024 066	1 024 066
S:a ansamlad förlust	-789 227	-524 391	198 098	-462 934
S:a eget kapital	60 271 208	2 539 373	0	57 731 835

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	103 373
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-264 835
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-627 764</u>
summa balanserat resultat	-789 226

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>1 018 681</u>
att i ny räkning överförs	229 455

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 760 330	3 813 459
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 233	5 955
Summa rörelseintäkter		3 779 563	3 819 414
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 369 094	-1 474 085
Övriga externa kostnader	Not 5	-294 463	-269 371
Personalkostnader	Not 6	-59 796	-77 872
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-533 629	-533 629
Summa rörelsekostnader		-3 256 982	-2 354 957
RÖRELSERESULTAT		522 581	1 464 457
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		601	-402
Räntekostnader och liknande resultatposter		-419 809	-439 989
Summa finansiella poster		-419 208	-440 391
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		103 373	1 024 066
ÅRETS RESULTAT		103 373	1 024 066

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	89 316 299	89 839 944
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	12 106	22 090
Summa materiella anläggningstillgångar		89 328 405	89 862 034
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 328 405	89 862 034
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		670	8 520
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	7 035 969	4 273 760
Summa kortfristiga fordringar		7 036 639	4 282 280
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 016 353	2 013 893
Summa kassa och bank		2 016 353	2 013 893
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 052 992	6 296 173
SUMMA TILLGÅNGAR		98 381 397	96 158 207

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 112 992	55 676 992
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 947 443	2 517 777
Summa bundet eget kapital		61 060 435	58 194 769
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-892 600	-1 487 000
Årets resultat		103 373	1 024 066
Summa fritt eget kapital		-789 227	-462 934
SUMMA EGET KAPITAL		60 271 208	57 731 835
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 288 775	16 004 575
Summa långfristiga skulder		6 288 775	16 004 575
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	30 625 820	21 587 800
Leverantörsskulder		512 703	159 052
Skatteskulder		269 500	266 395
Övriga skulder		66 164	63 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	347 227	344 626
Summa kortfristiga skulder		31 821 414	22 421 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 381 397	96 158 207

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år
Tak	30 år	30 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 274 391	2 258 261
Hyror bostäder	170 811	182 888
Hyror lokaler momspliktiga	1 221 270	1 248 649
Kabel-TV intäkter	39 375	51 663
Bredbandsintäkter	56 505	80 310
Avgiftsreduktion självförvaltn	0	-6 300
Hysesrabatt	-60 000	-60 000
Värmeintäkter	57 999	57 999
Öresutjämning	-22	-9
	3 760 330	3 813 459

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader moms	1 788	0
Övriga intäkter	17 445	5 955
	19 233	5 955

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	92 386	60 328
	Fastighetsskötsel beställning	2 585	7 374
	Städning enligt beställning	10 509	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	19 703
	Hissbesiktning	7 533	8 107
	Gemensamma utrymmen	829	4 826
	Sophantering	0	1 022
	Gård	758	0
	Serviceavtal	11 409	10 926
	Förbrukningsmateriel	7 725	16 529
	Brandskydd	2 524	0
	Fordon	899	0
		137 157	128 815
	Reparationer		
	Lokaler	1 488	1 357
	Tvättstuga	0	3 149
	Källare	1 117	6 171
	Entré/trapphus	4 077	0
	Lås	0	8 556
	Installationer	38	0
	VVS	8 858	3 656
	Ventilation	2 525	0
	Elinstallationer	8 110	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 897	0
	Hiss	18 739	19 558
	Fönster	4 670	0
	Skador/klotter/skadegörelse	21 008	15 452
	Vattenskada	12 033	13 964
		84 561	71 862
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	354 609	0
	Entré/trapphus	222 222	163 925
	Lås	0	11 829
	Värmeanläggning	73 739	0
	Elinstallationer	338 370	22 344
	Hiss	29 741	0
		1 018 682	198 098
	Taxebundna kostnader		
	El	109 818	98 737
	Värme	485 677	471 066
	Vatten	125 445	116 810
	Sophämtning/renhållning	58 163	59 826
		779 103	746 440
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	94 678	75 320
	Kabel-TV	37 869	37 460
	Bredband	81 800	81 835
		214 347	194 615
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	135 245	134 255
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 369 094	1 474 085

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	595	0
	Tele- och datakommunikation	2 025	1 953
	Juridiska åtgärder	26 226	46 571
	Hysesförluster	51 030	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 138	15 791
	Föreningskostnader	1 747	12 775
	Fritids- och trivselkostnader	2 124	0
	Studieverksamhet	0	1 093
	Förvaltningsarvode	93 229	89 930
	Administration	7 047	16 830
	Korttidsinventarier	7 000	0
	Konsultarvode	77 522	78 768
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 780	5 660
		294 463	269 371
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 500	59 502
	Sociala kostnader	14 296	18 370
		59 796	77 872
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	485 277	485 277
	Förbättringar	38 368	38 368
	Inventarier	9 984	9 984
		533 629	533 629

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	93 204 037	93 204 037
	Utgående anskaffningsvärde	93 204 037	93 204 037
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 364 093	-2 840 448
	Årets avskrivningar enligt plan	-523 645	-523 645
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 887 738	-3 364 093
	Planenligt restvärde vid årets slut	89 316 299	89 839 944
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	35 963 200	35 963 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 600 000	39 600 000
	Taxeringsvärde mark	20 108 000	20 108 000
		59 708 000	59 708 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 200 000	52 200 000
	Lokaler	7 508 000	7 508 000
		59 708 000	59 708 000
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 250	29 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	29 250	29 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-29 250	-29 250
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-29 250	-29 250
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 451	61 451
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	61 451	61 451
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-39 361	-29 378
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 984	-9 984
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-49 345	-39 362
	Redovisat restvärde vid årets slut	12 106	22 089

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	135 196	133 081
	Klientmedel hos SBC	6 900 773	4 140 679
		7 035 969	4 273 760

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	2 517 777	2 061 427
	Reservering enligt stadgar	627 764	456 350
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-198 098	0
	Vid årets slut	2 947 443	2 517 777

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	1,510 %	6 496 675	6 704 575	2021-01-21
	SBAB	0,750 %	4 925 000	4 925 000	2019-02-15
	SBAB	0,760 %	7 255 420	7 475 300	2019-11-19
	SBAB	0,760 %	8 937 500	9 187 500	2019-11-19
	SBAB	1,280 %	9 300 000	9 300 000	2019-11-19
	Summa skulder till kreditinstitut		36 914 595	37 592 375	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 625 820	-21 587 800	
			6 288 775	16 004 575	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 525 695 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	49 300 000	49 300 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	45 500	21 400
	Sociala avgifter	14 296	6 724
	Ränta	65 053	68 839
	Avgifter och hyror	222 378	246 582
	Sophämtning/renhållning	0	1 081
		347 227	344 626

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- * Nya innergårdsdörrar kommer att installeras med taggsystem 2019
- * Ett nytt värmesystem kommer att installeras 2019
- * Ventilation till lokalerna kommer installeras under kommande år
- * Innergården kommer att dräneras och göras om, samt miljöhus byggas under kommande år

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2019



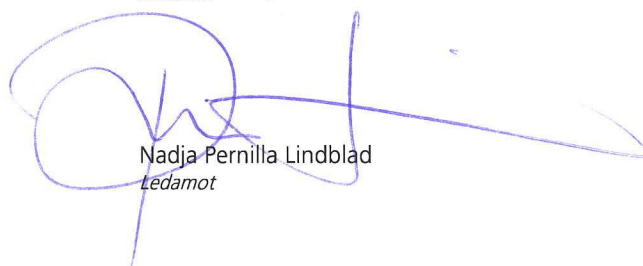
Edit Eva Maria Blomstrand
Ledamot



Nebojsa Boban
Ledamot



Fredrik Anders Niklas Fyhr Johansen
Ledamot



Nadja Pernilla Lindblad
Ledamot



Pontus Mattias Nyman
Ledamot

Var
Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2019

Ernst Rydberg AD



Erik Mauritzon
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Värnhem 1 org.nr 769611-9465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Värnhem 1 för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Värnhem 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 17 maj 2019

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 378 469	2 274 391	2 269 169
Hyror bostäder	77 354	170 811	176 736
Hyror lokaler momspliktiga	1 242 183	1 221 270	1 203 956
Kabel-TV intäkter	40 500	39 375	38 700
Bredbandsintäkter	57 660	56 505	56 400
Hysesrabatt	-60 000	-60 000	-60 000
Värmeintäkter	58 000	57 999	57 999
Öresutjämning	0	-22	0
Fakturerade kostnader moms	0	1 788	0
Övriga intäkter	0	17 445	4 875
	3 794 166	3 779 563	3 747 835
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-95 000	-92 386	-92 000
Fastighetskötsel beställning	-3 000	-2 585	-5 000
Städning enligt beställning	0	-10 509	0
Hissbesiktning	-9 000	-7 533	-5 000
Gemensamma utrymmen	-4 000	-829	-5 000
Sopphantering	-1 000	0	-1 000
Gård	-1 000	-758	-1 000
Serviceavtal	-12 000	-11 409	-11 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-7 725	-5 000
Störningsjour och larm	-1 000	0	0
Brandskydd	-3 000	-2 524	0
Fordon	0	-899	0
	-139 000	-137 157	-125 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-85 000	0	-100 000
Lokaler	0	-1 488	0
Källare	0	-1 117	0
Entré/trapphus	0	-4 077	0
Installationer	0	-38	0
VVS	0	-8 858	0
Ventilation	0	-2 525	0
Elinstallationer	0	-8 110	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 897	0
Hiss	0	-18 739	0
Fönster	0	-4 670	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-21 008	0
Vattenskada	0	-12 033	0
	-85 000	-84 561	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-2 176 000	0	-1 021 500
Gemensamma utrymmen	0	-354 609	0
Entré/trapphus	0	-222 222	0
Värmeanläggning	0	-73 739	0
Elinstallationer	0	-338 370	0
Hiss	0	-29 741	0
	-2 176 000	-1 018 682	-1 021 500

Taxebundna kostnader			
El	-103 000	-109 818	-91 500
Värme	-491 000	-485 677	-479 000
Vatten	-117 000	-125 445	-116 000
Sophämtning/renhållning	-63 000	-58 163	-61 000
	-774 000	-779 103	-747 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-95 000	-94 678	-77 000
Kabel-TV	-40 000	-37 869	-38 000
Bredband	-86 000	-81 800	-83 500
	-221 000	-214 347	-198 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-137 000	-135 245	-136 026
	-137 000	-135 245	-136 026
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-595	0
Tele- och datakommunikation	-3 000	-2 025	0
Juridiska åtgärder	-10 000	-26 226	-40 000
Hysesförluster	0	-51 030	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-20 138	-25 000
Föreningskostnader	-13 000	-1 747	-15 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 500	-2 124	0
Förvaltningsarvode	-95 000	-93 229	-92 000
Administration	-10 000	-7 047	-10 000
Korttidsinventarier	0	-7 000	0
Konsultarvode	0	-77 522	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 780	-5 660
	-156 500	-294 463	-197 660
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-69 000	-45 500	-45 500
Revisionsarvode arvoderad	0	0	-2 500
Arbetsgivaravgifter	-20 000	-14 296	-15 000
	-89 000	-59 796	-63 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-486 000	-485 277	-485 277
Förbättringar	-39 000	-38 368	-38 368
Inventarier	-10 000	-9 984	-9 984
	-535 000	-533 629	-533 629
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 312 500	-3 256 982	-3 122 815
RÖRELSERESULTAT	-518 334	522 581	625 020
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	601	0
Låneräntor	-528 000	-418 765	-527 627
Övriga räntekostnader	0	-1 044	0
	-528 000	-419 208	-527 627
RESULTAT	-1 046 334	103 373	97 393